

ALERTA

17 de octubre de 2023

Alerta TAX & LEGAL

LEY 27.737

Reforma a la Ley de alquileres que incluye beneficios impositivos.

Según el documento oficial, la ley 27.737, introduce una serie de modificaciones en el Código Civil y Comercial de la Nación.

Entre los principales puntos de la normativa, se encuentra la ratificación de que “el contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de tres años”.

Fija además que los contratos de locación de inmuebles con destino a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse "en moneda nacional y por períodos mensuales". Tampoco se pueden publicar avisos en dólares.

Asimismo, “podrán realizarse ajustes con la periodicidad que acuerden las partes y por intervalos no inferiores a seis (6) meses”, por lo que desde mañana quedará atrás el plazo mínimo de actualización de un año.

En ese sentido, los ajustes “deberán efectuarse utilizando un coeficiente conformado por la menor variación que surja de comparar el promedio del 0,9 de la variación del Coeficiente de Variación Salarial (CVS), publicado por el INDEC y la variación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), publicado por el Banco Central de la República Argentina”.

Beneficios Impositivos

- Respecto al régimen simplificado del monotributo, se dispone que, en el caso de la actividad de locación de inmuebles, mediante contratos debidamente registrados, se considera como una sola unidad de explotación independientemente de la cantidad de propiedades afectadas a la misma.
- Los ingresos provenientes exclusivamente de la locación de hasta 2 inmuebles estarán exentos del pago del monotributo.
- En cuanto al impuesto sobre los bienes personales, la ley establece que estarán exentos del mismo los inmuebles destinados a locación para casa-habitación, con contratos debidamente registrados, cuando el valor de cada uno de ellos sea igual o inferior al monto establecido en el segundo párrafo del artículo 24 de la ley del impuesto.

SMS San Martin Suarez y Asociados

Bernardo de Irigoyen 972
C1072AAT Buenos Aires
Argentina
Tel (+54 11) 5275 8000
info@sms.com.ar
www.sms.com.ar

SMS San Martin Suarez y Asociados es Firma Miembro de SMS Latinoamérica, una red de Firmas profesionales cuyos integrantes son entidades legales separadas, autónomas e independientes operando bajo su nombre particular e identificándose como integrantes de SMS Latinoamérica.

- Por otra parte, en relación al impuesto a los débitos y créditos bancarios, estarán exentos del mismo los créditos y débitos en la caja de ahorro o cuentas corrientes bancarias utilizadas en forma exclusiva para las operaciones inherentes a la actividad de locación de inmuebles con destino casa-habitación, cuyos contratos se encuentren debidamente registrados, conforme a la reglamentación.
- Por último, en lo que respecta al impuesto a las ganancias, se admite la deducción del 10% del monto total anual de alquileres de inmuebles destinado a casa-habitación. Ambas partes, locatario y locador, podrán hacer uso de esta deducción adicionalmente con otras que existan.

Aplicación: Estos cambios son de aplicación para el ejercicio fiscal 2023 y siguientes.

Departamento de Tax & Legal
info@sms.com.ar

SMS San Martin Suarez y Asociados

Bernardo de Irigoyen 972
C1072AAT Buenos Aires
Argentina
Tel (+5411) 5275 8000
info@sms.com.ar
www.sms.com.ar

SMS San Martin Suarez y Asociados es Firma Miembro de **SMS Latinoamérica**, una red de Firmas profesionales cuyos integrantes son entidades legales separadas, autónomas e independientes operando bajo su nombre particular e identificándose como integrantes de **SMS Latinoamérica**.